

## Bebauungsplan „Wohnquartier Neuenbau“

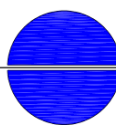


### Begründung ENTWURF

Im Auftrag aufgestellt, Stand 28.2.2022

Planungsbüro Ralf Werneke

Friedrichstraße 35, 63450 Hanau  
Mozartstraße 5, 96515 Sonneberg



Stadt- und Landschaftsplanung

Tel. 06181/934216\*Fax 06181/934217  
Tel. 03675/741136\*Fax 03675/741137  
[www.planungsbüro-werneke.de](http://www.planungsbüro-werneke.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung .....	4
1.1. Veranlassung und Planziel .....	4
1.2. Ergebnis der Beteiligungsverfahren .....	4
<b>1.3 Bauleitplanverfahren</b> .....	6
1.3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB .....	7
1.4. Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen .....	7
1.5. Verfügbarkeit von Grundstücken .....	8
1.6. Übereinstimmung mit Zielen der Landesplanung .....	9
1.7. Rechtliche Grundlagen .....	10
1.8. Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	11
1.9. Übergeordnete Planungen .....	11
1.9.1. Regionalplan Südwestthüringen .....	11
1.9.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	12
2. BESTANDSSITUATION .....	13
2.1. Flächennutzungen .....	13
2.2. Verkehrliche Erschließung .....	13
2.3. Ver- und Entsorgung .....	13
2.4. Boden .....	13
2.5. Altlasten .....	13
2.6. Geschichte und Kultur .....	14
3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT .....	15
3.1. Art der baulichen Nutzung .....	15
3.1.1. Städtebauliche Eckdaten .....	15
3.1.2. Allgemeines Wohngebiet .....	15
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	15
3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche .....	16
3.2.2. Höhe baulicher Anlagen .....	16
3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche .....	16
3.4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen .....	16
3.5. Verkehrliche Erschließung .....	16
3.5.1. Öffentliche Verkehrsfläche .....	16
3.5.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg .....	16
3.6. Ver- und Entsorgung .....	17
3.6.1. Trinkwasserversorgung .....	17
3.6.2. Löschwasser .....	17
3.6.3. Abwasser und Oberflächenentwässerung .....	17
3.6.4. Elektrizität .....	17
3.6.5. Solarenergie .....	17
3.6.6. Telemedien .....	17

3.7. Grünflächen.....	18
3.7.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz.....	18
3.7.2. Private Grundstücksfreiflächen .....	18
3.8. Artenschutz nach § 44 BNatSchG .....	18
3.9. Mitteilungspflicht.....	18
4. PLANUNG NACH Landesrecht .....	19
4.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 ThürBO).....	19
4.1.1. Dachgestaltung.....	19
4.1.2. Werbeanlagen .....	19
4.1.3. Einfriedungen .....	19

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1. Veranlassung und Planziel**

Am 14. April 2010 wurden die Flurstücke 223/4 und 223/6 mit zusammen 7.734 qm in der Gemeinde Förritzal, OT Neuenbau (Sattelpassstraße) – damals noch Gemeinde Judenbach -, von Herrn Gernot Weigl, 82343 Pöcking erworben.

Die frühere Bestandsbebauung war eine Stallanlage der ehemaligen LPG, die sich in einem baufälligen und desolaten Zustand befand.

Im September 2011 begannen die Abbrucharbeiten, die Anfang November 2011 beendet wurden. Das Gelände wurde eingeebnet und liegt seither als rudere Fläche brach. Einmal jährlich wird durch einen ortsansässigen Dienstleister das gesamte Gelände gemäht.

Nachdem es zwischenzeitlich mehrere Anfragen gab, was mit dem Areal geschehen werde und auch konkret Bauanfragen gestellt wurden, beabsichtigt Herr Weigl nunmehr, auf den beiden Grundstücken ein kleines Wohnquartier mit sieben bis zehn Einfamilienhäusern zu erschließen.

Erste Gespräche und die Vorstellung des Projektes fanden im September 2019 im Gemeinderat Förritzal statt. Der Gemeinderat stellte den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans grundsätzlich in Aussicht, da auch bei der Gemeinde Bauanfragen eingingen.

Das Baugebiet soll als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Erschlossen wird es von einer Stichstraße von der Sattelpassstraße mit Wendehammer. Es ist auch ein Kinderspielplatz im westlichen Teil des Geländes, unmittelbar an der Sattelpassstraße, vorgesehen.

Nach weiteren Gesprächen im September 2020 im Landratsamt Sonneberg sowie Oktober 2020 bei den Wasserwerken Sonneberg und der Unteren Wasserbehörde im September 2021 sind grundsätzliche Fragen der Erschließung und Genehmigungsfähigkeit geklärt.

Nach Vorlage und Abstimmung der Planunterlagen beschloss der Gemeinderat Förritzal daher in seiner Sitzung am 1.12.2020, den Bebauungsplan aufzustellen.

### **1.2. Ergebnis der Beteiligungsverfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 29.3.2021 bis 30.4.2021 statt; die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 1.12.2021 bis 10.1.2022 statt.

Für die Bürger fand zudem eine Informationsveranstaltung am 13.4.2021 von 16.00 bis 18.00 Uhr im Sitzungssaal der Außenstelle Judenbach statt. Ein Bürger erschien zu diesem Termin; er interessierte sich für das Vorhaben, gab aber keine Anregungen oder Bedenken zu Protokoll. Weitere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden in den bisherigen Verfahren nicht abgegeben.

Im Zuge der Trägerbeteiligung ergingen zahlreiche zustimmende Stellungnahmen, aber auch Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden geäußert. Nachfolgend wird dargestellt, wie diese in der Fortschreibung der Planung berücksichtigt wurden:

Die Stadt Sonneberg macht geltend, dass durch die Ausweisung der Baufläche ein Eingriff in den Siedlungsbedarf der Stadt Sonneberg erfolge, mit dem eine Schwächung des Mittelzentrums

einhergehe.

Die Gemeinde Förritzal besteht jedoch auf ihrem Recht, Flächen für eine maßvolle Eigenentwicklung bereit zu stellen. Sie nimmt für sich in Anspruch, kleine Flächenteile für die Entwicklung von Wohnquartieren ausweisen zu können. Im vorliegenden Fall geschieht dies auf einem Areal, das bis 2011 durch landwirtschaftliche Gebäude bebaut war. Damit wird den Geboten des § 1a BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Boden) entsprochen.

Es wird in diesem Zusammenhang auf ein aktuelles Schreiben des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 21.1.2022 an die Gemeinde Förritzal hingewiesen, in dem u.a. ausgeführt wird: ...“In Anlehnung an die Eckpunkte des Leitbildes und der Leitlinien für die Neugliederung der Gemeinden in Thüringen unter Berücksichtigung des Urteils des ThürVerfGH vom 9.6.2017 sollen alle neu gegliederten Gemeinden mit einer für das Jahr 2025 oder 2040 vorausgerechneten Einwohnerzahl von mehr als 6000 als zusätzliche Grundzentren in das zukünftige Landesentwicklungsprogramm aufgenommen werden.“ ...

Mit Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde Förritzal 8.679 Einwohner.

Die Wasserwerke weisen auf die Ver- und Entsorgungsbedingungen sowie die finanzielle Abgrenzung entsprechend der Satzungen des Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverbandes hin.

Zwischen Erschließungsträger und WWS ist ein Erschließungsvertrag zu schließen.

Diese Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz, Altlasten des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz fordert, dass eine grobe Abschätzung vorgenommen werden soll, dass die mit dem Neubau von Wohngebäuden verbundene Umnutzung der Fläche in einer kleinen Sackgassenstraße nicht zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 (Immissionsbelastung) führt.

Dem wird in der Begründung entsprochen.

Das Landesamt für Landwirtschaft und ländlichen Raum kritisiert, dass das Flurstück 223/2 nicht mehr existiert. Die Flurstücks-Nr. wurde korrigiert.

Landwirtschaftliche Belange werden im Geltungsbereich des Plangebiets nur am Rand betroffen, sollten jedoch kein Hinderungsgrund für das beabsichtigte Vorhaben sein.

Das Landratsamt Sonneberg gibt mehrere Hinweise und Anregungen aus seinen Fachdienststellen:

Aussagen zur Abfallentsorgung werden in der Begründung ergänzt.

Nach Rücksprache mit dem zuständigen Entsorger, EWS, wird Neuenbau mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug angefahren. Der Wendehammer wird daher auf einen Radius von 10 m vergrößert.

Es wird eine textliche Festsetzung zur Installation eines mindestens 100 m<sup>3</sup> fassenden Löschwassertanks aufgenommen. Es fand zwischenzeitlich ein Ortstermin mit dem Ortsbrandmeister statt. Er wies darauf hin, dass nach dem Erstangriff auch noch das Reservoir des ehemaligen Schwimmteichs zur Verfügung steht.

Die Hinweise zu den rechtlichen Grundlagen des Denkmalschutzes werden übernommen.

Seitens der Dienststelle Bauverwaltungsamt, Bauleitplanung, Städtebau, Bauaufsicht wird ebenfalls auf die falsche Flurstücksnummer (richtig: 223/4 statt 223/2) hingewiesen. Dies wurde korrigiert.

Es wird auf den noch rechtskräftigen FNP mit der Ausweisung der Fläche als Fläche für Gemeinbedarf und den daraus resultierenden Folgen hingewiesen.

Den Ausführungen zu Nebenanlagen etc. wird gefolgt; sie sollen nicht mehr auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Textliche Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit einzelner Nutzungen werden angepasst.

Das Hoch- und Tiefbaumt fordert, dass das auf den Straßenflächen anfallende Oberflächenwasser

nicht auf die Kreisstraße (K 31) geleitet werden darf. Dem wird gefolgt.

Die Hinweise der Unteren Immissionsschutzbehörde decken sich weitgehend mit denen der Abteilung 7: Immissionsüberwachung, Bodenschutz, Altlasten des Landesamtes für Umwelt, Bergbau und Naturschutz

Die Hinweise werden aufgenommen.

Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde:

Die Anregungen der Unteren Bodenschutz und Altlastenbehörde zur Mitteilungspflicht werden aufgenommen.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde ergehen Hinweise zur Bilanzierung und Monitoring.

Zwischenzeitlich fand ein Abstimmungstermin bei der Bauaufsicht/Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes Sonneberg statt. Dabei wurde eine Lösung für die Ableitung des überlaufenden Wassers aus den vollbiologischen Kleinkläranlagen angeregt: Dieses soll von jedem privaten Grundstück in einen Kanal geleitet werden, der östlich des Plangebiets auf dem Wirtschaftsweg in den ehemaligen Schwimmteich mündet. Von dort gelangt das Wasser in den nächsten Vorfluter (Klettnitzbach). Auch das Oberflächenwasser, das nicht in Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden kann, soll in diesen Kanal geleitet werden. Wirtschaftsweg und Schwimmteich befinden sich im Besitz der Gemeinde; diese hat ihre Zustimmung zur abwassertechnischen Lösung signalisiert.

Auch das Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation weist auf die erforderliche Korrektur einer Flurstücks-Nummer hin.

Das Thüringer Landesverwaltungsamt geht auf Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie das Entwicklungsgebot ein.

Es handelt sich beim Plangebiet um eine ehemals bebaute Fläche, die Teil der Ortslage war. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Judenbach ist sie als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Somit kann ein Allgemeines Wohngebiet an dieser Stelle nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden; hierfür wäre ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es wird bemängelt, dass der tatsächliche Nachfragebedarf von Wohnbauflächen für die Gemeinde Förritzal nicht dargestellt wird. Dem wird in der Fortschreibung der Planung entsprochen.

Die Angaben zur Darstellung im Regionalplan (rechtskräftig und Fortschreibung) werden überprüft und angepasst.

Der gesamte Ort liegt nach dem rechtskräftigen Regionalplan im Vorranggebiet Freiraumsicherung und der östliche Teil im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodensicherung. Eine parzellenscharfe Darstellung ist in der Regionalplanung nicht machbar.

Die Darstellungen bedeuten im Übrigen nicht, dass dort keine Eigenentwicklung des Ortsteils stattfinden kann. Die Ausweisung von sieben bis zehn Bauplätzen stellt für Neuenbau keine überproportionale und raumbedeutsame Siedlungsentwicklung dar.

### **1.3 Bauleitplanverfahren**

Der Bebauungsplan wurde zunächst im Regelverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB mit zwei Beteiligungsrunden erstellt (Zusammenfassung der Ergebnisse s. voriges Kapitel).

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken vorgetragen:

- Der Bebauungsplan ließe sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan, der die Fläche als Gemeinbedarfsfläche darstellt, entwickeln; hierzu müsse mindestens ein Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

- Das Plangebiet stelle sich trotz der vormaligen Bebauung nunmehr als Außenbereichsfläche dar.
- Der Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen sei nicht begründet worden.

Dies führte nach weiteren Beratungen zu der Lösung, den Bebauungsplan nunmehr im Verfahren nach § 13b BauGB fertigzustellen. Nachdem diese Möglichkeit zunächst nur bis Ende 2019 befristet war, hat der Gesetzgeber diese Frist rechtskräftig ab 23.6.2021 nunmehr bis Ende 2022 (Einleitung des Verfahrens bzw. Ende 2024 Satzungsbeschluss) verlängert.

### **1.3. Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB**

Der § 13b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn diese sich anschließen. Das ist vorliegend der Fall. Es handelt sich darüber hinaus um ehemalige Siedlungsflächen, die seit zehn Jahren jedoch bräumt sind.

Eine weitere Bedingung ist, dass die festgesetzte Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup> umfassen muss. Bei einer Gesamtfläche von 7.734 (gesamter Geltungsbereich) wird diese Grenze nach Abzug der Straßenverkehrsfläche und bei Anwendung einer GRZ von 0,3 deutlich unterschritten.

Voraussetzung für die Anwendung des §13b ist der Nachweis, dass an anderer Stelle des Ortsgebietes (Innenbereich) bei vorliegender Wohnlandnachfrage dieser nicht entsprochen werden kann. Der entsprechende Bedarf wird im Folgekapitel dargestellt.

Das Verfahren ist nicht anwendbar, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht; dies im vorliegenden Fall zu verneinen.

Das Verfahren ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, welche die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sprich FFH- und Vogelschutzgebiete, sind. Solche Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis steht somit fest, dass der Anwendung des Verfahrens gem. § 13b BauGB keine rechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen.

In diesem Verfahren wird deshalb in Anlehnung an § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso entfällt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.

### **1.4. Nachfragebedarf nach Wohnbauflächen**

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen in Anspruch zu nehmen, die wieder nutzbar gemacht werden oder nachverdichtet werden können, um neue Versiegelungen zu vermeiden und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Strukturell ist Förritzal in Ortsteile des Unter- und Oberlandes gegliedert, die von den Wohnumfeldbedingungen und der Infrastruktur unterschiedliche Prägungen haben. Die Unterlandgemeinden profitieren von einer guten verkehrlichen Erschließung und befördern damit eine gute infrastrukturelle Entwicklung mit zahlreichen Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen. Im Unterland befindet sich auch der Gemeindegasthof (Rathaus).

Die Oberlandgemeinden weisen dagegen eine dünnere Infrastrukturausstattung aus, selbst wenn mit der Fa. Schneider in Judenbach ein überregional und international tätiges Gewerbe ansässig ist, das zahlreiche Arbeitsplätze bietet.

Der Vorteil der Oberlandgemeinden liegt in der ausgeprägteren Naturnähe, dem Erholungswert der Landschaft unweit des Rennsteiges.

Wie sich zeigt, ist diese Lage durchaus als Wohnlage attraktiv.

In der Zeit kurz vor der Fusion der Gemeinden Förritz, Judenbach und Neuhaus-Schierschnitzes zur Gemeinde Förritzal bis Anfang Februar 2022 stieg die Einwohnerzahl in den Oberlandgemeinden innerhalb von fünf Jahren von 1.561 auf 1.583, im Einzelnen:

	1.1.2017	7.2.2022
Jagdshof	253	273
Judenbach	1008	1011
Neuenbau	300	299
Summen	1561	1583

Das bedeutet, dass trotz höherer Todesfälle als Geburten ein Zuzug auch in die oberen Lagen des Gemeindegebietes stattfindet.

Seit 2018 bis 2021 sind für die Oberlandgemeinden zahlreiche Baugenehmigungen erteilt worden, darunter nur für Wohnnutzungen:

	Jagdshof	Judenbach	Neuenbau
2018	0	1	0
2019	0	1	3
2020	0	1	0
2021	0	1	2
Summen		4	5

Es kann somit belegt werden, dass insbesondere in Neuenbau allein in den vergangenen vier Jahren eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken bestand, die auf Privatgrundstücken realisiert wurden.

Die Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken, die telefonisch immer wieder an die Gemeinde gerichtet werden, wurden bislang nicht dokumentiert, da keine Verfügbarkeit bestand und besteht und somit auch keine „Bewerberlisten“ geführt werden.

## 1.5. Verfügbarkeit von Grundstücken

Für die Oberlandgemeinden der Gemeinde Förritzal wurde die Anzahl freier und bebaubarer Grundstücke sowie die Verfügbarkeit anhand gemeindlicher Katasterunterlagen geprüft.

Eine Vielzahl erschlossener Grundstücke scheidet insbesondere in Neuenbau aus, weil sie mit einer angrenzenden Länge von > 100 m an die Straße als zum Außenbereich gehörend gewertet werden müssen.

In den in der Anlage beiliegenden Luftbild-Flurkarten sind die möglichen Bauplätze rot schraffiert, die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke gelb. Bei den rot markierten, also im Privatbesitz befindlichen Grundstücken hat die Gemeinde keine Steuerungsmöglichkeit. Die Flächen werden als Wertanlage oder für Kinder oder Enkelkinder vorgehalten.

Es wird deutlich, dass allein in Judenbach kleine Flächenanteile in Gemeindebesitz sind, im Einzelnen:



#### Jagdshof:

Die Abgrenzung zum Außenbereich ist eindeutig. Das noch vorhandene Baulandpotential ist gering. In Gemeindeeigentum befinden sich Bushaltestelle, Friedhof, Feuerwehrhaus, altes Rathaus und der Sportplatz.

Eine Steuerungsmöglichkeit für die Vergabe von Bauplätzen seitens der Gemeinde ist nicht gegeben.

#### Judenbach:

Die Fläche des Bebauungsplans Siedlungsstraße ist voll belegt; dies ist im Übrigen auch ein Beleg dafür, dass bislang eine Nachfrage nach Bauland bestand.

Ein Grundstück nahe der Bellershöhe ist in Gemeindebesitz, erschlossen und bebaubar (ca. 400 m<sup>2</sup>).

Für das Baugebiet „Grönland“ (rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden) verfügt die Gemeinde zwar über Teilflächen. Diese lassen sich jedoch nicht erschließen, wenn nicht auch Privateigentümer am Umlegungsverfahren teilhaben oder ihren Grund und Boden verkaufen wollen. Daran scheitert seit Jahren die Realisierung dieses Baugebiets. Trotz des gemeindlichen Besitzes an Teilflächen lassen sich dort wirtschaftlich keine Bauplätze ausweisen und verkaufen.

Die übrigen in Gemeindebesitz befindlichen Flächen sind neben Straßen wiederum öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus, (Außenstelle), Kindertagesstätte, Stiftung Judenbach, Kultursaal mit Freilichtbühne und der Friedhof.

Eine Steuerungsmöglichkeit für die Vergabe von Bauplätzen seitens der Gemeinde ist für die dargestellten rot schraffierten Flächen aus den o.g. Gründen nicht gegeben.

#### Neuenbau:

In Neuenbau beschränken sich öffentliche Flächen auch wiederum auf Jugendclub, Feuerwehr, Friedhof und Sportplatz.

Auf die rot schraffierten privaten Grundstücksflächen hat die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit; seitens der Privateigentümer ist keine Vermarktungsbereitschaft gegenüber der Gemeinde vorhanden.

In Neuenbau verbleibt als einzige z.Zt. entwicklungsfähige Fläche diejenige, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich 1 : 1 um ein Gelände, das bis vor zehn Jahren baulich genutzt war und an den Siedlungsbestand entlang der Sattelpassstraße anschließt. Da die Fläche nach dem Abriss der baufälligen Gebäudesubstanz über einen längeren Zeitraum brach lag, kann sie als Außenbereich gewertet werden.

Der Besitzer ist bereit, diese im Auftrag der Gemeinde für einige Bauplätze bauplanungsrechtlich vorzubereiten und zu erschließen. Die Erschließungsanlagen gehen mit Fertigstellung in das Eigentum der Gemeinde über. Somit eröffnet sich an dieser Stelle für die Gemeinde Förritzal im Oberland die Möglichkeit, die vorhandene mäßige Nachfrage nach Bauplätzen für einige Jahre zu bedienen.

## **1.6. Übereinstimmung mit Zielen der Landesplanung**

Für die Gemeinde Förritzal ist die maßvolle bauliche Entwicklung in ihren Ortsteilen im Sinne einer Eigenentwicklung, wie sie im Ortsteil Neuenbau hiermit angestoßen wird, von großer Bedeutung für die Bestandssicherung und Daseinsvorsorge.

Förritzal erfüllt bereits jetzt grundzentrenrelevante Funktionen für das Sonneberger Unterland „Grundzentren sind als Konzentrationspunkte von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung sowie von umfassenden Angeboten bei Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfes zu sichern und zu entwickeln“ (Regionalplan Südwestthüringen, Kap. 1.2.3 Raumstruktur); dies ist in

der Gemeinde Förritzal durch ein vielfältiges Angebot gegeben, u.a. Baugewerbe, Gartenbaugewerbe, Einrichtungsgewerbe, Friseur, Kfz-Betriebe, Steinmetz, Heizungsbauer, Klempner, Maler, Schmied, Floristik, Elektriker, Fotograf, Installations-, Kosmetik-, Touristikgewerbe, Einkaufsmärkte, Fleischereien, Bäckerei, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe, Hotel, Postagentur, allgemeinpraktizierende Ärzte, , Kinderarzt, Zahnärzte, Apotheke, , Physiotherapien, Mutter-Kind-Kureinrichtung, Kitas, Gemeinschaftsschule mit Klassen 1 – 10, Autohäuser, Tankstelle, Bankfilialen.

Das impliziert aber auch, dass der Bevölkerung ein adäquates Angebot zum Wohnen bereitgestellt werden kann; dies ist aufgrund der Nähe zu FFH-, Landschaftsschutzgebieten oder geschützten Biotopen (Bergwiesen in Höhenlagen > 400 m) im Gemeindegebiet ohnehin sehr eingeschränkt möglich.

Förritzal bedient nicht nur die Daseinsfürsorge für sich selbst, sondern in vielen Bereichen auch für das gesamte Sonneberger Unterland und über die Landesgrenze und die Landesgrenze hinaus den benachbarten oberfränkischen Raum. Umgekehrt strahlt dieser auch in die Randlagen der Förritzaler Gemarkung (z.B. Tettau in Richtung Neuenbau und Judenbach).

Immer spürbarer wird das Interesse junger Menschen und Familien, ihren Lebensort in der ländlichen, aber infrastrukturell gut ausgestatteten Gemeinde Förritzal zu suchen.

Daher stellt die Umnutzung eines ehemaligen kleinen Siedlungsbereichs für Wohnzwecke, der bis 2010 für landwirtschaftliche Betriebsgebäude genutzt wurde, eine der wenigen Möglichkeiten für die Gemeinde Förritzal dar, im Sinne ihrer Eigenentwicklung der bestehenden Nachfrage Rechnung zu tragen.

Da die Planung auf vormals bebauten Grundstücken und somit innerhalb der alten baulichen Grenzen des Ortsteiles erfolgen soll, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Es geht hier nicht um ein Wohngebiet von 5 oder 10 ha Größe, sondern um eine Fläche, auf der sich zwischen sieben und maximal zehn Bauplätze realisieren lassen.

Diese maßvolle Entwicklungsmöglichkeit in Neuenbau und Förritzal als Gesamtgemeinde entspricht im Übrigen auch den Zielen der Landesplanung. In einem Schreiben des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft vom 21.1.2022 an die Gemeinde Förritzal heißt es dazu: ...“In Anlehnung an die Eckpunkte des Leitbildes und der Leitlinien für die Neugliederung der Gemeinden in Thüringen unter Berücksichtigung des Urteils des ThürVerfGH vom 9.6.2017 sollen alle neu gegliederten Gemeinden mit einer für das Jahr 2025 oder 2040 vorausgerechneten Einwohnerzahl von mehr als 6000 als zusätzliche Grundzentren in das zukünftige Landesentwicklungsprogramm aufgenommen werden.“ ...

Mit Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde Förritzal 8.679 Einwohner.

## **1.7. Rechtliche Grundlagen**

Rechtsgrundlagen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sind die jeweils geltenden Fassungen zur Zeit der Aufstellung und zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art 9 des Gesetzes v. 10.9.2021 (BGBl. S. 4147)
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- PlanZV - Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- ThürBO - Thüringer Bauordnung in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2018 (GVBl. S. 297)

- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.8.2021 (BGBl. I S. 3908)
- ThürNatG - Thüringer Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.2019 (GVBl. S.323), zuletzt geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.7.2019 (GVBl. S. 323)
- ThürDSchG – Thüringer Denkmalschutzgesetz In der Fassung vom 14.4.2004 (GVBl. S 465, 562), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S 731, 735)
- ThürKO - Thüringer Kommunalordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2018 (GVBl. S. 74)

## 1.8. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Neuenbau ist eine langgezogene Streusiedlung mit mehreren Siedlungsteilen. Das Plangebiet liegt ungefähr in der Mitte des Ortes.

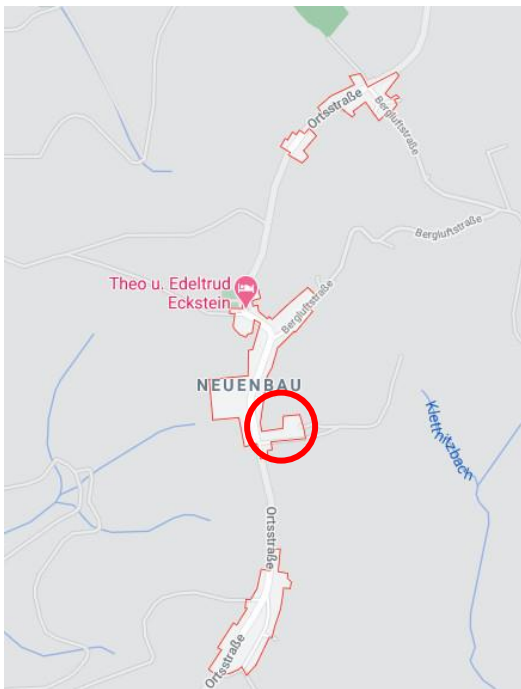


Abb.: Lage des Plangebiets im Ortsteil, Auszug aus Google-Maps, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemeinde Förritztal, Gemarkung Neuenbau die Flurstücke 223/4 und 223/6; das Plangebiet hat eine Größe von 7.734 m<sup>2</sup>.

## 1.9. Übergeordnete Planungen

### 1.9.1. Regionalplan Südwestthüringen

Neuenbau gehört zum Umlandraum des Mittelzentrums Sonneberg und ist dem dortigen Grundversorgungsbereich zugeordnet.

Der Ort liegt im Vorbehaltsgebiet landwirtschaftliche Bodennutzung, im Vorranggebiet Freiraumsicherung sowie im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

Damit wird seiner Lage in einer attraktiven Landschaft Rechnung getragen.

In der Fortschreibung des Regionalplans Südwestthüringen (E-RP-SWT, Beschluss-Nr. 06/371/2018 der Regionalen Planungsgemeinschaft Südwestthüringen) ist das Plangebiet Teil des Vorranggebietes Freiraumsicherung F-114.

Dies stellt jedoch keinen Ausschluss von jeglicher Bebauung innerhalb der Ortslage dar. Der Regionalplan grenzt Flächennutzungen nicht parzellenscharf ab. Dies ist Aufgabe der rechtsverbindlichen Bebauungsplanung.

### **1.9.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Es liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) der alten Gemeinde Judenbach vor (genehmigt 27.1.1993, rechtskräftig seit 5.3.1993). Der FNP ist nach wie vor rechtskräftig. Er weist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf aus. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht somit zunächst nicht den Darstellungen des FNP.

Nach dem Zusammenschluss der Gemeinden Judenbach, Föritz und Neuhaus-Schierschnitz zur Gemeinde Föritztal beabsichtigt die Gemeinde, für das neue Gemeindegebiet einen einheitlichen Flächennutzungsplan aufzustellen. Ein Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 22.6.2021 gefasst und im Amtsblatt 07/2021 veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird das Bauleitplanverfahren gem. § 13b BauGB angewandt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Landschaftsplan der Stadt Steinach und der Gemeinden Judenbach, Oberland am Rennsteig und Ernstthal (1999) weist das Plangebiet als Siedlungsfläche (Bestand) aus; zum damaligen Zeitpunkt war die Fläche noch mit den ehemals landwirtschaftlichen Anlagen bebaut.

## **2. BESTANDSSITUATION**

### **2.1. Flächennutzungen**

Das seit dem Abbruch der ehemaligen landwirtschaftlichen Liegenschaft 2011 eingeebnete Areal liegt seither als ruderale Fläche brach und wird einmal jährlich gemulcht. Es erfolgte keine Renaturierung.

An der Südseite des Plangebiets erschließt ein Wirtschaftsweg (Rasen/Schotterrasen) die Flur. Im östlichen Zipfel des Areals befindet sich eine kleine Feldgehölzgruppe. Nördlich, östlich und südlich grenzen Weideflächen an, die von der Schmiedefelder Alm bewirtschaftet werden.

### **2.2. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt an seiner Westseite unmittelbar an die Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße - Kreisstraße) an. Hier mündet auch der o.g. Wirtschaftsweg.

### **2.3. Ver- und Entsorgung**

In und entlang der Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) liegen Versorgungsmedien (Strom, Trinkwasser, Telemedien).

Aufgrund seiner Streulage ist die ehemalige Gemeinde Judenbach und der Ortsteil Neuenbau nicht an die zentrale Abwasserentsorgung des Abwasserzweckverbandes des Landkreises Sonneberg angeschlossen. Die Abwasserentsorgung findet dezentral durch Kleinkläranlagen auf den privaten Grundstücken statt.

### **2.4. Boden**

Zum Baugrund, Bodenaufbau, Schichtungsverhältnissen und Versickerungsfähigkeit wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021). In diesem Zusammenhang wurden neun Baggerschürfe auf der Fläche vorgenommen.

Das Baugrundgutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: „Der Baugrund ist im Projektgebiet vergleichsweise gleichmäßig aufgebaut und durch anthropogene Ablagerungen (Anm.: durch vormalige landwirtschaftliche Anlagen), insbesondere im oberflächennahen Bereich, geprägt. Die geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen liegen vornehmlich im Niveau der Auflockerungszone und dem entfestigten bis angewitterten Festgestein (Grauwacke), dessen Oberfläche zwischen 2,0 m u. GOK und 3,0 m u. GOK zu erwarten ist. Bei den angetroffenen Böden handelt es sich maßgeblich um grob- bis gemischtkörnige Lockergesteine mit mitteldichter bis dichter Lagerung und Steinanteilen zwischen 10 M-% und 40 Ma-%. Der Verwitterungsgrad des Grauwacke-Horizontes wird im oberflächennahen Bereich als angewittert bis entfestigt angenommen (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021).

### **2.5. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen aktenkundig.

Zur Einschätzung des Baugrundes (auch in Bezug auf seine Qualifizierung nach LAGA) gibt das o.g. Baugrundgutachten folgende Einschätzung ab:

„... wurde eine abfalltechnische Beurteilung der angetroffenen Auffüllungen veranlasst, die den Charakter einer Voruntersuchung besitzt. Die Einstufung erfolgte nach den Vorgaben der LAGA M20 TR Boden (223) und der DepV (2017). Im Sinne der LAGA M20 TR Boden (2003) werden die mittels

drei Mischproben untersuchten Erdstoffe dem Zuordnungsniveau Z 0 bis Z 1.1 zugewiesen. Im Hinblick auf die DepV (207) wird für die anthropogenen Auffüllungen, aufgrund des erhöhten Glühverlustes, eine Einstufung als Material der Deponieklasse DK II und DK III erforderlich.

Eine Wiederverwertung der Ausbaustoffe ist grundsätzlich möglich, hinsichtlich geotechnischer und umwelt- bzw. abfallrelevanter Anforderungen jedoch differenziert zu betrachten. Je nach Anforderung und den während der Bauphase vorherrschenden Randbedingungen (Witterung, Platzangebot, Verwendungsmöglichkeiten) ist die Wiederverwertung mit den Projektbeteiligten, ggfs. anhand von Probefeldern, abzustimmen.“ (Wohnquartier Neuenbau: Baugrundgutachten, k2p UmweltGeologie, Sachsenbrunn, 26.1.2021).

## **2.6. Geschichte und Kultur**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Hinweise auf Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt.

Der Umgang mit entsprechenden Funden ist als nachrichtliche Übernahme in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Bei einem Fund sind die dort genannten zuständigen Dienststellen der Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen.

### 3. PLANUNG NACH BAUPLANUNGSRECHT

#### 3.1. Art der baulichen Nutzung

##### 3.1.1. Städtebauliche Eckdaten

Das Plangebiet ist auf einer Gesamtfläche von ca. 7.734 m<sup>2</sup> geplant. Die genaue Flächeneinteilung sieht wie folgt aus:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	5.900 m <sup>2</sup>
Grünfläche (Spielplatz)	ca.	214 m <sup>2</sup>
Fläche für Versickerung / Löschwassertank	ca.	330 m <sup>2</sup>
Erschließung (Straße)	ca.	1270 m <sup>2</sup>
Erschließung (Gehweg / Gewässerunterhaltungsweg)	ca.	20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca.	7.734 m <sup>2</sup>

---

##### 3.1.2. Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Neben Wohngebäuden sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Damit sind alle gem. § 2 Abs. 2 BauNVO wohnverträglichen und ergänzenden Nutzungen im Gebiet möglich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, um störende Einflüsse auf das Wohngebiet so gering wie möglich zu halten.

Aus diesem Grund sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie das Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Immissionen erhöhen und die Wohnsituation beeinträchtigen würden.

Die neue Erschließungsstraße des kleinen Wohnquartiers erzeugt Verkehr, vornehmlich durch die Anlieger selbst. Bei ca. 7 – 10 Grundstücken, die im Plangebiet realisiert werden könnten, ist dieser „neue“ Verkehr jedoch sehr untergeordnet; da die Straße auch nur auf einer Breite von 3,60 m asphaltiert werden wird, hat sie auch ohne Beschilderung und Barrieren nahezu den Charakter einer Spielstraße, mindestens jedoch einer verkehrsberuhigten Zone. Eine Überschreitung der Lärmimmissionen gemäß den Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, ist nicht zu erwarten.

#### 3.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahlen oder die Größe der Grundstücksfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Stadt- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können.

### **3.2.1. Grundfläche, Geschossfläche**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der zweigeschossigen Bebauung mit 0,3 und einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Die GRZ- und GFZ-Festsetzungen unterschreiten die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (0,4 / 1,2) gemäß § 17 BauNVO. Sie erlaubt dennoch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücksflächen und führt zu einer städtebaulich-dörflichen Integration des geplanten Vorhabens.

### **3.2.2. Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die GFZ (0,6) sowie die maximal zulässige Zweigeschossigkeit bestimmt. Das entspricht dem überwiegenden Teil der dörflichen Bebauung in Neuenbau.

### **3.3. Bauweise, (nicht) überbaubare Grundstücksfläche**

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Diese dürfen mit Ausnahme der in § 23 Abs. 3 BauNVO genannten Sachverhalte von den Gebäuden und Gebäudeteilen (geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen) nicht überschritten werden.

Die Festsetzung der vorderen Baugrenze orientiert sich weitgehend am Verlauf der geplanten Erschließungsstraße. Die hintere Baugrenze verläuft in der Regel parallel zur vorderen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht zu Erschließungszwecken erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen, damit eine grünordnerische Aufwertung des Plangebiets erfolgt.

### **3.4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

Da die öffentliche Verkehrsfläche (Stichstraße) mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt ist, würde eine Parkierung auf der Straße zu Engstellensituationen führen. Daher sind auf jedem Grundstück zwei Stellplätze (offen, als Carport oder Garage) nachzuweisen.

### **3.5. Verkehrliche Erschließung**

#### **3.5.1. Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Zufahrt in das Gebiet von der Ortsdurchfahrt (Sattelpassstraße) erfolgt über einen 6,0 m breiten Straßenstich (Mischverkehrsfläche) mit Wendehammer (R = 10,0 m) am Ende. Damit werden alle Grundstücke beidseitig der Straße sowie die der Löschwassertank am Wendehammer an das öffentliche Straßennetz angebunden. Zur Verringerung der Versiegelung und des Oberflächenwasserabflusses soll die Stichstraße – mit Ausnahme des Wendehammers nur zu 60% asphaltiert werden. Die Restflächen sollen ausreichend tragfähig für die Nutzung durch den Anliegerverkehr aufgebaut, aber offenporig gestaltet werden.

#### **3.5.2. Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg**

Südlich des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, der die Feldflur erschließt. Damit dieser aus dem Plangebiet fußläufig für alle Anlieger leicht erreicht werden kann, wird am Ostende des Geltungsbereichs ein öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Mit einer kleinen Platzfläche im Anschluss an den Wendehammer / Versickerungsbecken wird er an die öffentliche Mischverkehrsfläche angebunden.



### **3.6. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes mit Einrichtungen, die der Versorgung dienen, können über den Anschluss an vorhandene Medien in und entlang der Ortsdurchfahrt sichergestellt werden. Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind gemäß dem Stand der Technik und aus gestalterischen Gründen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen. Bestandsleitungen gilt es während der Bauzeit zu schützen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein regionales Unternehmen (EWS); der Wendehammer (R = 10,0 m) ist für die Befahrung eines dreiachsigen Müllfahrzeugs ausgelegt.

#### **3.6.1. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung kann durch einen Anschluss an die Hauptleitung in der Sattelpasstraße sichergestellt werden. Die innere Erschließung des Geltungsbereiches ist im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen dem Erschließungsträger und dem Wasserversorgungs- und Abwasserzweckverband Sonneberg (WAZ) zu regeln.

#### **3.6.2. Löschwasser**

Die benötigte Löschwassermenge kann über den festgesetzten Löschwassertank (mind. 100 m<sup>3</sup>), das Wasserreservoir im ehemaligen Schwimmteich (Entfernung ca. 300 m) sowie das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

#### **3.6.3. Abwasser und Oberflächenentwässerung**

Da Neuenbau über keinen Anschluss an eine zentrale Abwasserentsorgung verfügt, ist die Abwasserentsorgung dezentral durch vollbiologische Kleinkläranlagen sicherzustellen.

Für die Ableitung des überlaufenden Wassers aus den vollbiologischen Kleinkläranlagen wurde folgende Lösung gefunden: Dieses soll von jedem privaten Grundstück in einen Kanal geleitet werden, der östlich des Plangebiets auf dem Wirtschaftsweg in den ehemaligen Schwimmteich mündet. Von dort gelangt das Wasser in den nächsten Vorfluter (Klettnitzbach). Auch das Oberflächenwasser, das nicht in Zisternen auf den privaten Grundstücken zurückgehalten werden kann, soll in diesen Kanal geleitet werden. Wirtschaftsweg und Schwimmteich befinden sich im Besitz der Gemeinde; diese hat ihre Zustimmung zur abwassertechnischen Lösung signalisiert.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zunächst über Zisternen zurückzuhalten und zu versickern. Diese sind mit einem Überlauf an den o.g. Kanal anzuschließen. Eine Entwässerung in Richtung Sattelpasstraße ist nicht vorgesehen.

#### **3.6.4. Elektrizität**

Die Stromversorgung wird ggfs. über eine neue Transformatorenstation im Plangebiet sichergestellt.

#### **3.6.5. Solarenergie**

Im Plangebiet sind Solaranlagen zur umweltfreundlichen Energiegewinnung aus Sonneneinstrahlung zulässig. Es wird empfohlen, die Dachausrichtung und -neigung der Gebäude so zu gestalten, dass solare Energie optimal genutzt werden kann. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Straßen oder Gebäude ist aus Sicherheitsaspekten auszuschließen.

#### **3.6.6. Telemedien**

Leitungen der Kabel- und Telekommunikationsmedien werden mit der Erschließung des Baugebiets an die vorhandenen Netze angebunden.

### **3.7. Grünflächen**

#### **3.7.1. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Spielplatz**

Die öffentliche Grünfläche weist bereits einen Baumbestand auf, der die dort vorgesehene Spielplatzfläche grünordnerisch einbettet und beschattet. Die Grünfläche ist mit Spielgeräten auszustatten. Damit wird in Neuenbau erstmalig ein Spielplatzangebot geschaffen.

#### **3.7.2. Private Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen, die nicht der Erschließung der Gebäude sowie der Terrassen, Stellplätze, Carports, Tiefgaragenzufahrten und Nebenanlagen dienen, sind aus gestalterischen Gründen grünordnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Freiflächen sind durch Gehölze, Stauden, Gräser, Zwiebelpflanzen und Rasenflächen reichhaltig zu strukturieren. Durch die Begrünung ergibt sich eine ökologische Aufwertung für das Plangebiet.

### **3.8. Artenschutz nach § 44 BNatSchG**

Nach Rücksprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sind auf der bis vor wenigen Jahren noch bebauten und jetzt brachliegenden Flächen keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen von Pflanzen und Tieren zu erwarten. Auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann daher an dieser Stelle verzichtet werden.

### **3.9. Mitteilungspflicht**

Für bei Baumaßnahmen anfallende Bodenstoffe ist folgendes zu beachten:

Unter Beachtung des Grundsatzes des Vorrangs einer Verwertung vor der Beseitigung sind alle anfallenden Abfälle nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der LAGA M 20 zu behandeln, zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Bodengutachter geht davon aus, dass eine Wiederverwertung der Ausbaustoffe grundsätzlich möglich ist.

Bevor im Rahmen geplanter Baumaßnahmen Boden aufgenommen wird, ist entsprechend LAGA M 20 zu prüfen, mit welchen Schadstoffbelastungen gerechnet werden muss. Aufgrund sich ergebender Erkenntnisse ist dann zu entscheiden, ob weitere analytische Untersuchungen notwendig sind.

Entsprechend den Zuordnungswerten kann eine Wiederverwertung oder muss die Entsorgung auf dazu zugelassenen Deponien erfolgen. Es wird auf die Vorgaben aus der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Anhang 2, verwiesen (s.a. Kap. 2.5 Altlasten).

Falls weitere schadstoffbelastete Areale in der Planungsphase bekannt werden, sind diese Funde gem. § 2 ThürBodSchG mitzuteilen.

## **4. PLANUNG NACH LANDESRECHT**

### **4.1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 ThürBO)**

#### **4.1.1. Dachgestaltung**

Um das Ortsbild nicht zu verfremden, ist bei der Dachgestaltung ein symmetrisches Bild zu wahren. Sonnenkollektoren und/oder Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig, sollen sich jedoch auch harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.

#### **4.1.2. Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zu Werbeanlagen wird sichergestellt, dass von ihnen keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen ausgehen.

#### **4.1.3. Einfriedungen**

Die Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sollen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig sein, damit auch hiermit die übliche Gestaltungsart in der Ortslage eingehalten wird.